ОТЧЕТ
правления ТСЖ «Маяковского 9/18»
о проделанной работе в период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г.

г. Королев «5» мая 2026г.

I.
Организационные мероприятия.
Деятельность Правления по выполнению решений общего собрания членов ТСЖ «Маяковского 9/18»

1. В 2025 году в ТСЖ «Маяковского 9/18» были проведены:

- очередное общее собрание собственников жилых помещений в форме очно-заочного голосования (Протокол № 1-2025 от 18.05.2025г). В общем собрании приняли участие собственники жилых помещений, владеющие **88,05%** голосов.

- очередное общее собрание членов ТСЖ в форме очно-заочного голосования (Протокол № 2-2025 от 18.05.2025г.). В голосовании приняли участие члены ТСЖ, владеющие **90,62 %** голосов.

2. Состоялось заседание Правления (Протокол № 1/2025 от 31.05.2025) со следующей ПОВЕСТКОЙ:

1. Утверждение увеличения размера оплаты труда работникам ТСЖ.
2. Подготовка коммерческого предложения по замене труб холодного водоснабжения (пожарного водовода).

По первому вопросу повестки дня решили:

1. Увеличить заработную плату работникам ТСЖ на **16.6%.**

По второму вопросу повестки дня решили:

1. Провести проверку дефектов на предмет частичного ремонта (установка хомутов и заваривания свищей).
2. Подготовить коммерческие предложения по замене труб ХВС (пожарного водовод) в подъездах дома с учетом возможности поэтапного отключения водоснабжения.

3. Обращения на портал «Добродел»

Правлением были инициированы следующие обращения:





Сообщение № 12019580 от 9.04.2025 г.

Мусор на контейнерной площадке. Размещение и нормативное состояние контейнерной площадки. В результате наезда автотранспортом повреждена площадка ТБО. Конструкция имеет крен и существенное повреждение. Контейнеры с отходами не становятся в плоскость площадки.

Фото и видео фиксация имеется. При обращении в администрацию города ответа на решение вопроса не последовало!



Сообщение №12019602 от 9.04.2025 г.

Дороги. Люки, ливневая канализация, подтопления. Подтопление проезжей части и тротуара. Тротуар вдоль ул. Большая Комитетская не очищен от наледи и снега более двух суток.





Сообщение № 12019668 от 9.04.2025 г.

Дворовые территории.
Приведение в порядок тротуара, проезда, пешеходной дорожки.

В результате уборки тротуара городскими службами повреждено общедомовое имущество. Требование произвести ремонт ограждения и привлечь к ответственности исполнителя работ.



Сообщение № 12301065 от 9.06.2025 г.

Дворовые территории. Приведение в порядок тротуара, проезда, пешеходной дорожки.

Подтопление проезжей части и тротуара.



Сообщение № 12301200 от 9.06.2025 г.

Дворовые территории. Приведение в порядок тротуара, проезда, пешеходной дорожки.

У контейнерной площадки (балансодержатель Администрация г. Королев) постоянно образуется глубокая лужа во время дождей. Вынос бытовых отходов жильцами домов Маяковского 9\18 и Большая Комитетская 16 затруднен. Требуется "ямочный" ремонт покрытия.



Сообщение № 12402379 от 1.07.2025 г.

Дороги. Люки, ливневая канализация, подтопления.

Подтопление проезжей части и тротуара.



Сообщение № 12478187 от 16.07.2025 г.

Дороги.Люки, ливневая канализация, подтопления

Подтопление проезжей части и тротуара.



Сообщение № 12478232 от 16.07.2025 г

Мусор на контейнерной площадке. Размещение и нормативное состояние контейнерной площадки.

У контейнерной площадки (балансодержатель Администрация г. Королева) постоянно образуется глубокая лужа во время дождей. Вынос бытовых отходов жильцами домов Маяковского 9\18 и Большая Комитетская 16 затруднен. Требуется "ямочный" ремонт покрытия.



Сообщение № 12506552 от 22.07.2025 г.

Дороги. Люки, ливневая канализация, подтопления.

Подтопление проезжей части и тротуара.



Сообщение № 12580544 от 6.08.2025 г.

Дороги. Люки, ливневая канализация, подтопления.

Заявка от 22.07.2025 № 12506552 не выполнена! В отчете исполнителя о выполнении были указаны фотографии от 18.07.2025 предыдущей заявки (имеется запись с камеры наблюдения). В связи с регулярным подтоплением проезжей части и тротуара необходимо производить эти работы безотлагательно!



Сообщение № 12580731 от 6.08.2025 г.

Мусор на контейнерной площадке. Размещение и нормативное состояние контейнерной площадки.

Ответ на второе обращение Администрации г. Королев не может быть принят, так как "нормативное состояние" не соответствует действительности! Контейнерная площадка во время атмосферных осадков постоянно затапливается и образуется глубокая лужа! Вынос отходов жильцами домов Маяковского 9\18 и Большая Комитетская 16 крайне затруднен! Указанный Администрацией объем работ не является капитальным. Требуется "ямочный" ремонт на площади покрытия 6-7 м2.



Сообщение № 12974710 от 28.10.2025 г.

Дороги. Люки, ливневая канализация, подтопления.

Подтопление проезжей части, тротуара, контейнерной площадки.

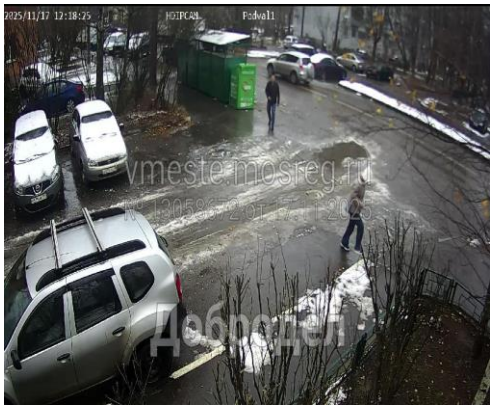


Сообщение № 12992485 от 1.11.2025 г.

Дороги. Люки, ливневая канализация, подтопления.

Подтопление проезжей части, тротуара, и контейнерной площадки.





Сообщение № 13058672 от 17.11.2025 г.

Дороги. Люки, ливневая канализация, подтопления на муниципальных дорогах.

В связи с постоянным подтоплением проезжей части и тротуара в момент понижения температуры воздуха образовалась наледь с водой. Тротуар превращен в каток и многочисленные падения прохожих!!! Обслуживающая организация не следит за состоянием дороги. После понижения температуры обработка тротуара в указанном месте не производилась. В момент выпадения многочисленных осадков в виде дождя откачка постоянной лужи производится только после обращения в "Добродел". Необходимо срочно убрать подтопление и очистить тротуар от наледи.



Сообщение № 13086555 от24.11.2025 г.

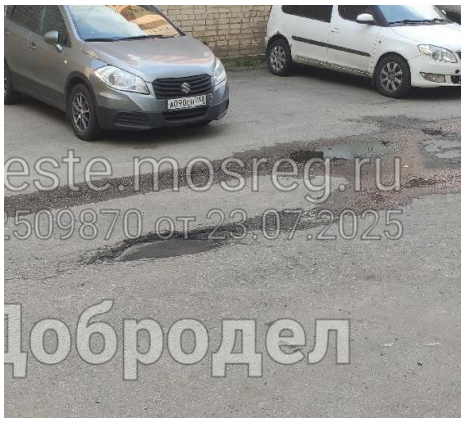
Дороги. Люки, ливневая канализация, подтопления на муниципальных дорогах.

Подтопление проезжей части, тротуара, и контейнерной площадки.



Сообщение № 12206292 от 20.05.2025 г.
Дворовые территории. Комплексное благоустройство

Проблема тянется 10 лет. Лужа снижает качество жизни, подвергает опасности жизнь людей, вынужденных обходить лужу по проезжей части автодороги под колесами автомобилей.



Сообщение № 12509870 от 23.07.2025 г.
Дворовые территории. Ямы и разрушения

Адрес: ул. Маяковского дом 9/18 - разрушение асфальтового покрытия дороги размером 70х40х5см. Между тепловым пунктом и домом № 9/18.



4. Деятельность по управлению, содержанию и ремонту дома

Основными приоритетами в работе из года в год, в том числе и в отчетном периоде остаются – благоустройство нашего дома и прилегающей территории, подготовка дома к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных коммунальных и других услуг, а также обеспечение комфортного и безопасного проживания.

В течение года производились работы по техническому обслуживанию лифтов и их освидетельствование, работы по техническому обслуживанию и поддержанию в штатном состоянии системы автоматической пожарной сигнализации и системы дымоудаления, сезонные осмотры и подготовка дома к отопительному сезону, промывка и гидравлические испытания системы отопления и ГВС, регулярная уборка помещений и придомовой территории.

За указанный период выполнены:

- **герметизация кровли входных групп подъездов:**

работы по замене наплавляемой рулонной кровли на входных группах 2-х подъездов материалом "Техноэласт ЭКП";

- **замена запорной арматуры ХГВС техэтажа:**

работы по замене запорной арматуры горячего и холодного водоснабжения на техническом этаже;

- **кровли козырьков балконов:**

работы по герметизации балконных козырьков над квартирой 55 с фасадной стороны дома с использованием альпинистского снаряжения и герметика «Акса»;

- **ремонт и обслуживание системы видеонаблюдения дома:**

диагностика системы видеонаблюдения, настройка камер видеонаблюдения, пусконаладочные работы, восстановление настроек видеорегистратора после сбоя электросети;

- **проверка и настройка системы пожаротушения:**

проверка и наладка системы пожаротушения после замены резервных источников питания (РИП);

- **выполнение работ по благоустройству придомовой территории:**

установка ограждений и монтаж клумб на территории и возле 2 подъезда, высадка растений в клумбы, навеска кашпо с цветами, обустройство цветников у первого и второго подъездов, устройство газона возле дорожки к офису ТСЖ;

II.

Планируемые работы на 2026 год.

<u>по статье «капитальный ремонт»:</u>

1. ***Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения*** *(в случае непредвиденных поломок оборудования)*

2. ***Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений*** *(в случае непредвиденных поломок оборудования)*

<u>по статье «текущий ремонт»:</u>

1. ***Замена запорной арматуры систем холодного и горячего водоснабжения в подвале.***

В соответствии с Решением общего собрания собственников (Протокол № 1-2025 от 3.06.2025г.) выполнение работ по замене запорной арматуры «лежаков» системы ХГВС дома на техническом этаже и подвале дома правление обязано было выполнить до конца 2025 года. Однако, в связи с резким подорожанием расходных материалов, выполнение части работ, а именно ремонт в подвальных помещениях, принято решение перенести на следующий год. Таким образом, организацию и выполнение работ по замене арматуры, предлагается произвести в течение 2026 года.





2. ***Замена труб стояков пожарного водовода холодного водоснабжения (ХВС) в первой и второй секциях подъездов.***

В соответствии с решением правления ТСЖ (Протокол № 1/2025 от 31.05.2025г.) были подготовлены коммерческие предложения по замене труб ХВС (пожарного водовода) в подъездах дома с учетом возможности поэтапного отключения водоснабжения. Однако, в связи с неудовлетворительным качеством материалов (оцинкованных труб соответствующего диаметра и толщины) их заказ и выполнение работ в течение 2025 года не представлялось возможным. Состояние стояков пожарного водовода (см. фото) обязывает выполнить эти работы в весенне-летний период.








Председатель правления
ТСЖ «Маяковского 9/18» О.В. Куц